

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KEWAJIBAN VERIFIKASI
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)
ATAS PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
DI KOTA PEKANBARU**

ERIKA JENRI HALASAN PANJAITAN

ABSTRACT

Since the enactment of Law No.28/2009 on Local Taxes and Levies has resulted in the problem in the implementation of collecting the duty obtained from the Right to Land and Building in the city of Pekanbaru. The problem occurred because the City Mayor of Pekanbaru established the Local Regulation No.10/2011 on the System and Procedure of Collecting the Duty Obtained from the Right to Land and Building by doing the verification before signing the deed on the transfer of right to land and building before the Land Certificate Issuing Officer/Notary. Law No.28/2009 on Local Taxes and Levies or the Government Regulation No.91/2010 on Kinds of Local Taxes Collected Based on the Determination of Head of Region or Paid by the Taxpayer Himself has regulated that the collection of tax of the duty obtained from the Right to Land and Building should be done through Self Assesment System and does not regulation verification.

Keywords: Verification, Duty Obtained from the Right to Land and Building, City of Pekanbaru

I. Pendahuluan

BPHTB merupakan salah satu pajak objektif atau pajak yang terutang dan harus dibayar oleh pihak yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan sebelum akta, risalah lelang atau surat keputusan pemberian hak dapat dibuat dan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang.¹

Pemungutan BPHTB adalah salah satu bagian yang sangat penting dalam proses peralihan hak (balik nama) atas tanah dan bangunan di Indonesia, karena Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dilarang untuk menandatangani akta peralihan hak sebelum wajib pajak melunasi BPHTB sebagaimana mestinya.²

¹Marihot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Teori Dan Praktek*, Edisi I ,Cet. I, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2005), hal.160

² Marihot Pahala Siahaan, *Kompilasi Peraturan Di Bidang BPHTB, Panduan Dalam Penyusunan Aturan Pelaksanaan Peraturan Daerah Tentang BPHTB*, (Yogyakarta : Graha Ilmu, 2010), hal.7

Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 Tentang Jenis Pajak Daerah Yang Dipungut berdasarkan Penetapan Kepala Daerah atau Dibayar Sendiri Oleh Wajib Pajak adalah peraturan pelaksanaan atas Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.³ Dalam peraturan ini ditetapkan bahwa pemungutan BPHTB dilakukan berdasarkan prinsip menghitung dan membayar sendiri pajak terutang (*Self Assessment System*).

Self Assessment System adalah suatu sistem perpajakan dalam mana inisiatif untuk memenuhi kewajiban perpajakan berada di Wajib Pajak.⁴

Sistem pemungutan pajak dengan *Self Assessment System* memberikan kewenangan kepada wajib pajak untuk menghitung, menyetor dan melaporkan sendiri pajak terutang sedangkan fiskus hanya mengawasi saja.⁵

Kota Pekanbaru merupakan salah satu daerah yang melaksanakan kewenangan pemerintahan pada kabupaten/kota sesuai dengan Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah. Untuk memenuhi ketentuan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah tersebut, Pemerintah Kota Pekanbaru menetapkan Peraturan Daerah Nomor 04 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 7 ayat 2 Peraturan Daerah Nomor 04 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) memuat bahwa Sistem dan Prosedur pemungutan BPHTB diatur dengan Peraturan Walikota. Untuk melaksanakan dan memenuhi ketentuan Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 04 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tersebut, Walikota Pekanbaru Peraturan Nomor 10 Tahun 2011 Tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagai landasan hukum operasional dan teknis pelaksanaan pengenaan dan pemungutan BPHTB.

Ketentuan Pasal 2 huruf c mengenai prosedur penelitian Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB dimuat sebagai lampiran III Peraturan Walikota Pekanbaru

³Pasal 98 Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

⁴ Safri Nurmanu, *Pengantar Perpajakan*, (Jakarta : Yayasan Obor Indonesia, 2003), hal. 110

⁵ Mardiasmo, *Perpajakan*, (Yogyakarta: Andi Offset, 2003), hal.5

Nomor 10 Tahun 2011 Tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tersebut, merupakan proses verifikasi kelengkapan dokumen dan kebenaran data terkait objek pajak yang tercantum dalam Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB. Prosedur ini dilakukan setelah Wajib Pajak melakukan pembayaran BPHTB terutang dengan menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB melalui Bank yang Ditunjuk/ Bendahara Penerimaan.⁶

Prosedur verifikasi yang dilakukan oleh Fungsi Pelayanan di Dinas Pendapatan Daerah Kota Pekanbaru adalah untuk meneliti kebenaran data dan kelengkapan Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD BPHTB) dan dokumen pendukungnya dan dapat disertai dengan pemeriksaan lapangan.⁷

Dari hasil verifikasi akan diperoleh beberapa kemungkinan diantaranya adalah Nilai Perolehan Objek Pajak yang sebenarnya menjadi lebih rendah dari Nilai Perolehan Objek Pajak hasil verifikasi atau Nilai Perolehan Objek Pajak yang sebenarnya menjadi lebih tinggi dari Nilai Perolehan Objek Pajak hasil verifikasi.

Peraturan Walikota Pekanbaru Nomor 10 Tahun 2011 sebagai peraturan pelaksanaan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah 04 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, mengatur Sistem dan prosedur pemungutan BPHTB dengan melakukan verifikasi sedangkan Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 Tentang Jenis Pajak Daerah Yang Dipungut berdasarkan Penetapan Kepala Daerah Atau Dibayar Sendiri Oleh Wajib Pajak sebagai peraturan pelaksanaan dari Undang-undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah telah mengatur bahwa Sistem pemungutan BPHTB adalah *Self Assesment System*.⁸

⁶ Lampiran III Peraturan Walikota Pekanbaru Nomor 10 Tahun 2011 Tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

⁷ Pasal 2 ayat 5 Peraturan Walikota Pekanbaru Nomor 10 Tahun 2011 Tentang Sistem Dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Di Kota Pekanbaru.

⁸ Candra Fajri Ananda, dkk, Tim Asistensi Kementerian Keuangan Bidang Desentralisasi Fiskal, *Analisa Dampak Pengalihan Pemungutan BPHTB ke Daerah Terhadap Kondisi Fiskal Daerah*, (Jakarta : Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan, 2012), hal.11-12

Perumusan masalah penelitian ini adalah :

1. Bagaimana Sistem Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Pekanbaru?
2. Apa sanksi perpajakan terhadap NPOP hasil verifikasi yang tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya di kota Pekanbaru?
3. Apa hambatan yuridis dari kegiatan verifikasi untuk menentukan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terutang di Kota Pekanbaru?

Sesuai dengan perumusan masalah tersebut diatas, maka tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui Sistem Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Pekanbaru.
2. Untuk mengetahui sanksi perpajakan terhadap NPOP hasil verifikasi yang tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya di kota Pekanbaru.
3. Untuk mengetahui hambatan yuridis dari kegiatan verifikasi untuk menentukan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terutang di Kota Pekanbaru.

II. Metode Penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara menganalisa hukum yang tertulis dari bahan pustaka atau data sekunder belaka yang lebih dikenal dengan nama bahan hukum sekunder dan bahan acuan dalam bidang hukum atau bahan rujukan bidang hukum seperti peraturan perundang-undangan yang berlaku serta doktrin-doktrin.

Sumber data dalam penelitian ini diperoleh melalui data sekunder yaitu data yang dikumpulkan melalui studi dokumen terhadap bahan kepustakaan yang terdiri dari:

1. Bahan hukum primer yakni bahan hukum yang terdiri dari peraturan perundang-undangan.
2. Bahan hukum sekunder adalah hasil penelitian para ahli yang termuat dalam literatur, artikel, media cetak maupun media elektronik mengenai perjanjian yang berhubungan dengan penelitian ini.

3. Bahan hukum tersier yakni bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus hukum, jurnal ilmiah yang berhubungan dengan materi penelitian.

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah penelitian kepustakaan (*library research*) atau studi dokumen.

Untuk mendukung data dalam penelitian ini digunakan pula dengan wawancara dengan informan dari pihak-pihak yang terkait dengan penelitian ini yaitu wajib pajak dan PPAT/Notaris wilayah kerja Kota Pekanbaru masing-masing 2 orang.

III. Hasil Penelitian Dan Pembahasan.

Hukum dan sanksi dapat diibaratkan dua sisi mata uang yang saling melengkapi. Hukum tanpa sanksi sangat sulit melakukan penegakan hukum, bahkan dapat dikatakan bahwa norma sosial tanpa sanksi hanyalah moral, bukan hukum, sebaliknya sanksi tanpa hukum dalam arti kaidah akan terjadi kesewenang-wenangan penguasa.

Asas *equality before the law* ini merupakan salah satu manifestasi dari Negara hukum (*rechtstaat*) sehingga harus adanya perlakuan sama bagi setiap orang di depan hukum (*gelijkheid van ieder voor de wet*). Dengan demikian, elemen yang melekat mengandung makna perlindungan sama di depan hukum (*equal justice under the law*) dan mendapatkan keadilan yang sama di depan hukum.

Karakteristik hukum sebagai norma atau kaidah selalu dinyatakan berlaku secara umum dan universal yang dikenal dengan asas *equality before the law* persamaan di depan hukum untuk siapa saja dan dimana saja dalam wilayah negara tanpa membedakan dari segi apapun atau tidak berlaku secara diskriminatif kecuali jika dalam pelaksanaannya ada oknum aparat penegak hukum dalam struktur hukum telah memberlakukan hukum itu sendiri secara diskriminatif.

Sanksi dalam perpajakan menjadi penting karena pemerintah Indonesia memilih menerapkan *Self Assessment System* dalam rangka pelaksanaan pemungutan pajak. Berdasarkan sistem ini, Wajib Pajak diberikan kepercayaan

untuk menghitung menyetor, dan melaporkan pajaknya sendiri. Untuk dapat menjalankannya dengan baik, maka setiap Wajib Pajak memerlukan pengetahuan pajak, baik dari segi peraturan maupun teknis administrasinya.

Ada 2 macam Sanksi perpajakan yaitu sanksi administrasi dan sanksi pidana.⁹ Sanksi Administrasi terdiri dari sanksi administrasi berupa denda dan sanksi administrasi berupa bunga serta sanksi administrasi berupa kenaikan.

Sanksi Pidana dalam perpajakan pada dasarnya merupakan upaya terakhir untuk meningkatkan kepatuhan Wajib Pajak. Akan tetapi pemerintah masih memberikan keringanan dalam pemberlakuan sanksi pidana dalam pajak, yaitu bagi Wajib Pajak yang baru pertama kali melanggar ketentuan Pasal 38 Undang-Undang KUP tidak dikenai sanksi pidana, tetapi dikenai sanksi administrasi.

Dalam hal terdapat kelebihan pembayaran oleh Wajib Pajak atas pajak atau retribusi, maka Wajib Pajak dapat melakukan permohonan pengembalian kelebihan pembayaran kepada fiskus melalui mekanisme yang diatur dalam undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Atas kelebihan pembayaran pajak atau retribusi, Wajib Pajak atau Wajib Retribusi dapat mengajukan permohonan pengembalian kepada Kepala Daerah.¹⁰

Kepala Daerah dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sejak diterimanya permohonan kelebihan pembayaran retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memberikan keputusan.¹¹

Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) telah dilampaui dan Kepala Daerah tidak memberikan suatu keputusan, permohonan pengembalian pembayaran retribusi dianggap dikabulkan dan SKRDLB diterbitkan dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan.¹²

Apabila wajib pajak atau wajib retribusi mempunyai utang retribusi lainnya, kelebihan pembayaran pajak atau retribusi sebagaimana dimaksud pada

⁹ Mardiasmo, Op.Cit, hal.59

¹⁰ Pasal 165 ayat 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

¹¹ Pasal 165 ayat 2 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

¹² Pasal 165 ayat 3 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

ayat (1) langsung diperhitungkan untuk melunasi terlebih dahulu pajak atau retribusi tersebut.¹³

Pengembalian kelebihan pembayaran pajak atau retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya SKPDLB atau SKRDLB.¹⁴

Jika pengembalian kelebihan pembayaran pajak atau retribusi dilakukan setelah lewat 2 (dua) bulan, Kepala Daerah memberikan imbalan bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan atas keterlambatan pembayaran kelebihan pembayaran pajak atau retribusi.¹⁵

Istilah verifikasi merupakan istilah baru dalam perpajakan di Indonesia yang mulai dikenal sejak tahun 2012. Verifikasi adalah serangkaian kegiatan pengujian pemenuhan kewajiban subjektif dan objektif atau penghitungan dan pembayaran pajak, berdasarkan permohonan Wajib Pajak atau berdasarkan data dan informasi perpajakan yang dimiliki atau diperoleh Direktur Jenderal Pajak, dalam rangka menerbitkan surat ketetapan pajak, menerbitkan/menghapus Nomor Pokok Wajib Pajak dan/atau mengukuhkan/mencabut pengukuhan Pengusaha Kena Pajak.¹⁶

Prosedur penelitian Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB merupakan proses verifikasi kelengkapan dokumen dan kebenaran data terkait objek pajak yang tercantum dalam Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB.

Prosedur ini dilakukan setelah Wajib Pajak melakukan pembayaran BPHTB terutang dengan menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB melalui Bank yang ditunjuk/ Bendahara Penerimaan.

Penelitian Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB dilakukan oleh Fungsi Pelayanan di Dinas Pendapatan Daerah Kota Pekanbaru.

Wajib Pajak selaku Penerima Hak merupakan pihak yang mengajukan permohonan penelitian kepada Fungsi Pelayanan atas Surat Setoran Pajak Daerah

¹³ Pasal 165 ayat 4 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

¹⁴ Pasal 165 ayat 5 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

¹⁵ Pasal 165 ayat 6 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

¹⁶ Peraturan Pemerintah Nomor 74 tahun 2011 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Hak dan Pemenuhan Kewajiban Perpajakan.

BPHTB yang telah dibayarkan. Sedangkan Fungsi Pelayanan merupakan pihak yang memeriksa kebenaran informasi terkait objek pajak yang tercantum dalam Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB.

Jika semua kelengkapan dan kesesuaian data objek pajak terpenuhi maka Fungsi Pelayanan akan menandatangani Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB.

Data yang tercantum dalam SSPD BPHTB dan dokumen pendukung SSPD BPHTB berdasarkan data objek pajak dari Fungsi Pengolahan Data Dan Informasi. Dalam kondisi tertentu, Dinas Pendapatan Daerah Kota Pekanbaru berhak melakukan penelitian lapangan untuk mengecek kebenaran data secara riil.

Setelah semua kebenaran informasi objek pajak dalam SSPD BPHTB dan kelengkapan dokumen pendukung terpenuhi, maka Fungsi Pelayanan menandatangani SSPD BPHTB.

Verifikasi atas Nilai Perolehan Objek Pajak yang tercantum dalam Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB dapat menyebabkan harga transaksi yang disepakati oleh penjual dan pembeli dikoreksi oleh Dispenda Pekanbaru selaku aparat pajak. Akan tetapi proses koreksi tidak menggunakan Surat Ketetapan Pajak sebagai bentuk representasinya.

Pihak Dispenda selaku aparat pajak dalam hal verifikasi tersebut secara *de facto* dapat menganulir kesepakatan penjual dan pembeli dalam menentukan harga transaksi. Harga transaksi yang disepakati oleh penjual dan beli dapat dikoreksi oleh Dispenda selaku aparat pajak. Akan tetapi proses koreksi tidak menggunakan Surat Ketetapan Pajak sebagai bentuk representasinya.

Kedudukan Dispenda dalam hal ini dianggap sebagai pihak yang turut memiliki kepentingan dalam suatu jual beli. Kesepakatan harga transaksi tidak hanya ditentukan oleh pihak penjual dan pembeli akan tetapi juga oleh aparat pajak dalam hal ini Dispenda.

Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain.¹⁷

Sejak berlakunya UUPA, peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian

¹⁷ K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta, Ghalia Indonesia, 1977), hal. 15-

menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.

Pembuktian bahwa hak atas tanah tersebut dialihkan, maka harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yaitu akta jual beli yang kemudian akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 95 ayat 1 huruf a Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah (pembeli tanah).

Perbuatan atau peristiwa hukum, pada saat, sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta, yang berarti utang pajak timbul harus didahului/ diawali dengan perbuatan perolehan hak, bukan berarti pajak (BPHTB) dibayar dulu kemudian hak diperoleh.

Pemungutan pajak secara umum baik pajak pusat maupun pajak daerah, seringkali terdapat hambatan atau kendala-kendala yang melemahkan dalam pemungutan pajak. Kendala-kendala tersebut antara lain:

1. Peraturan pelaksanaan undang-undang yang tidak konsisten dengan undang-undangnya.
Melaksanakan *tax reform* lebih pelik dan makan waktu dibandingkan dengan ketika merancang *tax reform* dalam undang-undang, apabila peraturan pelaksanaan yang dijadikan dasar dalam melaksanakan aturan hukum pajak tidak konsisten dengan undang-undang, tentu akan mengakibatkan kendala yang fatal dalam pemungutan pajak.
2. Kurangnya pembinaan antara pajak daerah dengan pajak nasional.
Pajak daerah dan pajak nasional merupakan satu sistem perpajakan Indonesia, yang pada dasarnya merupakan beban masyarakat sehingga perlu dijaga agar kebijaksanaan perpajakan tersebut dapat memberikan beban yang adil. Sejalan dengan perpajakan nasional, maka pembinaan pajak daerah harus dilakukan secara terpadu dengan pajak nasional. Pembinaan harus dilakukan secara terus menerus, terutama mengenai objek dan tarif pajaknya supaya antara pajak pusat dan pajak daerah saling melengkapi.
3. Database yang masih jauh dari standar Internasional.
Kendala lain yang dihadapi aparat pajak adalah database yang masih jauh dari standar internasional. Padahal database sangat menentukan untuk menguji kebenaran pembayaran pajak dengan sistem *self-assessment*. Persepsi masyarakat, bahwa banyak dana

yang dikumpulkan oleh pemerintah digunakan secara boros atau dikorup, juga menimbulkan kendala untuk meningkatkan kepatuhan pembayar pajak. Berbagai pungutan resmi dan tidak resmi, baik di pusat maupun di daerah, yang membebani masyarakat juga menimbulkan hambatan untuk menaikkan penerimaan pajak.

4. Lemahnya penegakan hukum (*law enforcement*) terhadap kepatuhan membayar pajak bagi penyelenggara negara.

Law enforcement merupakan pelaksanaan hukum oleh pejabat yang berwenang di bidang hukum, misalnya pelaksanaan hukum oleh polisi, jaksa, hakim dan sebagainya. Tidak kalah penting untuk disoroti pelaksanaan hukum di lingkungan birokrasi, khususnya badan pemerintahan di bidang perpajakan) dalam melakukan pemeriksaan terhadap para penyelenggara negara, ternyata belum ada gebrakannya. Seharusnya bila dilakukan tentu membantu dalam mewujudkan good governance dalam bentuk pemerintahan yang bersih.¹⁸

Khususnya di Kota Pekanbaru hambatan yuridis kegiatan verifikasi menyebabkan kepastian hukum saat beralihnya hak atas tanah dan bangunan menjadi tertunda.¹⁹ Ketidakpastian tersebut disebabkan karena Peraturan Walikota yang tidak sinkron dengan peraturan yang berada di atasnya yaitu dalam hal kewajiban verifikasi yang menyebabkan perubahan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) yang sebenarnya.

Hal ini tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang bermakna bahwa berapapun BPHTB yang dibayar oleh pembeli, maka para pihak dapat tetap melangsungkan peralihan haknya sepanjang telah melampirkan bukti pembayaran pajaknya (BPHTB).

Seharusnya NPOP hasil verifikasi lapangan tidak dapat mengalahkan bunyi aturan undang-undang PDRD yang menjadi acuan Dispenda Kabupaten/Kota Pekanbaru dalam memberikan pelayanan masyarakat serta mengemban amanat tugas menghimpun penerimaan daerah (apabila tidak ada dokumen/data yang kuat/valid rujukan yang benar menurut Undang-undang adalah NJOP PBB).

¹⁸Syofrin Syofyan dan Asyhar Hidayat, *Hukum Pajak dan Permasalahannya*, (Bandung : Refika Aditama, 2009), hal.129-130

¹⁹ Hasil wawancara dengan Tuan Harryanto pada tanggal 12 Juli 2014

Apabila Dispenda Kabupaten/Kota hendak memaksimalkan peranannya sebagai dinas penerimaan daerah hendaknya harus tetap dalam aturan hukum dan peraturan yang berlaku, sehingga apabila berpikir bahwa NJOP PBB tidak sesuai maka harus dilakukan perubahan atau penyesuaian atas NJOP terkait sesuai dengan prosedur yang ada, bukan dengan verifikasi lapangan yang menimbulkan ketidakpastian.

Pada prinsipnya aparat pajak dapat menerbitkan SKP sebagai bentuk koreksi atas perhitungan pajak yang dilakukan oleh wajib pajak. Surat Ketetapan Pajak merupakan alat paksa untuk wajib pajak agar melakukan kewajiban pajak sesuai data yang akurat dan terkini, karena wajib pajak pada umumnya menginginkan jumlah pajak yang terutang dalam BPHTB sekecil mungkin bahkan nihil.

PPAT tidak dapat meligitimasi perbuatan hukum pemindahan hak tanpa diselesaikannya BPHTB. Harga transaksi yang merupakan kesepakatan antara penjual dan pembeli yang tunduk pada pasal 1320 dan pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Oleh karena kesepakatan antara pihak penjual dan pembeli maka sistem perpajakan yang digunakan dalam pemungutan BPHTB adalah *Self Assessment System*.

Apabila PPAT menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan tanpa menyerahkan bukti pembayaran wajib pajak berupa SSPD akan dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu Rupiah) untuk setiap pelanggaran. Atas pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT, diatur mengenai pemberhentian, pelanggaran ringan, serta pelanggaran berat yang dilarang dilakukan oleh seorang PPAT.

Proses verifikasi memerlukan waktu yang tidak singkat sehingga sangat merugikan para pihak dan satu hal yang paling fatal adalah apabila salah satu pihak meninggal dunia sedangkan para pihak belum menandatangani akta PPAT sebagai bukti otentik atas peralihan hak tersebut. Hal tersebut akan menimbulkan permasalahan dikemudian hari terutama apabila ahli waris dari pihak yang meninggal tersebut tidak sepakat untuk melanjutkan perikatan tersebut. Dan bagaimana pula dengan uang penjualan yang telah diterima oleh pihak penjual

dari pembeli apabila kesepakatan tersebut tidak dilanjutkan oleh ahli waris para pihak.²⁰

Verifikasi tersebut juga menimbulkan permasalahan lain terutama apabila transaksi jual beli tersebut dilakukan pada waktu atau hari yang bukan menjadi hari kerja pada Dispenda Kota Pekanbaru. Meskipun untuk mengatasi permasalahan tersebut para pihak dapat membuat suatu kesepakatan yang dituangkan dalam akta perikatan sebagai alternatif sementara, sehingga akan menambah biaya yang diperlukan untuk peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut.

Dari uraian tersebut dapat disimpulkan bahwa kegiatan verifikasi BPHTB oleh Dispenda Pekanbaru selain tidak sesuai dengan peraturan yang di atasnya juga menimbulkan ketidakpastian terhadap peralihan hak atas tanah dan bangunan yang telah disepakati oleh para pihak.

IV. Kesimpulan dan Saran

A. Kesimpulan

1. Sistem pemungutan BPHTB di Kota Pekanbaru berdasarkan Peraturan Walikota Nomor 10 Tahun 2011 Tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan menjadi *Official Assesment System* karena bertentangan dengan ketentuan Pasal 98 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Peraturan Daerah dan Retribusi Daerah juncto Pasal 4 Pemerintah 91 Tahun 2010 Tentang Jenis Pajak Daerah Yang Dipungut Berdasarkan Penetapan Kepala Daerah Atau Dibayar Sendiri Oleh Wajib Pajak.
2. Sanksi perpajakan terhadap hasil verifikasi yang lebih besar dari keadaan yang sebenarnya adalah jumlah BPHTB yang terutang menjadi Kurang Bayar dan atas kekurangan bayar tersebut akan dikenakan sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2% sebulan dari jumlah BPHTB yang kurang bayar maksimal 24 bulan. Sedangkan sanksi perpajakan terhadap NPOP hasil verifikasi yang lebih kecil dari keadaan yang sebenarnya adalah jumlah BPHTB yang terutang menjadi Lebih Bayar, atas kelebihan bayar tersebut harus dikembalikan kepada Wajib Pajak dan apabila pengembaliannya terlambat diberikan, Dispenda

²⁰ Hasil wawancara dengan Tuan Masrizal, Notaris di Pekanbaru pada tanggal 25 Juni 2014.

Pekanbaru diwajibkan memberikan imbalan bunga sebesar 2% sebulan maksimal 24 bulan.

3. Hambatan yuridis dari kegiatan verifikasi untuk menentukan BPHTB terutang adalah kepastian hukum saat beralihnya hak atas tanah dan bangunan menjadi tertunda sampai dengan selesainya kegiatan verifikasi dan PPAT/Notaris menandatangani akta peralihan hak.

B. SARAN

1. Diharapkan kepada Pemerintah Kota Pekanbaru agar dapat mengembalikan sistem pemungutan BPHTB menjadi *Self Assesment* sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Peraturan Daerah dan Retribusi Daerah dan Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 Tentang Jenis Pajak Daerah Yang Dipungut berdasarkan Penetapan Kepala Daerah atau Dibayar Sendiri Oleh Wajib Pajak.
2. Apabila Dinas Pendapatan Kota Pekanbaru melakukan verifikasi maka hasil verifikasi tersebut harus dituangkan dalam produk hukum berupa Surat Tagihan Pajak Daerah (STPD) sesuai dengan ketentuan Pasal 100 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Peraturan Daerah dan Retribusi Daerah, SKPDKB sesuai dengan ketentuan Pasal 97 Undang-undang PDRD atau SKPDLB sesuai dengan ketentuan Pasal 165 UU PDRD.
3. Pemerintah Kota Pekanbaru diharapkan agar melakukan revisi terhadap Peraturan Daerah Nomor 04 Tahun 2010 tentang BPHTB serta Peraturan Walikota Nomor 10 Tahun 2011 Tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan agar sesuai dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Peraturan Daerah dan Retribusi Daerah dan Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 Tentang Jenis Pajak Daerah Yang Dipungut berdasarkan Penetapan Kepala Daerah atau Dibayar Sendiri Oleh Wajib Pajak.

V. Daftar Pustaka

A. Buku/Literatur

Ananda, Candra Fajri, dkk, Tim Asistensi Kementrian Keuangan Bidang Desentralisasi Fiskal, *Analisa Dampak Pengalihan Pemungutan BPHTB ke Daerah Terhadap Kondisi Fiskal Daerah*, Kementrian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan, Jakarta, 2012.

Mardiasmo, *Perpajakan*, Andi Press, Yogyakarta, 2003.

Nurmanu, Safri, *Pengantar Perpajakan*, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta, 2003.

Saleh, K.Wantjik, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1977.

Siahaan, Marihot Pahala, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Teori Dan Praktek*, Edisi I, Cetakan I, PT. Raja Grafindo, Jakarta, 2005.

-----, *Kompilasi Peraturan Di Bidang BPHTB, Panduan Dalam Penyusunan Aturan Pelaksanaan Peraturan Daerah Tentang BPHTB*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2010.

Syofrin, Syofyan dan Hidayat, Asyhar, *Hukum Pajak dan Permasalahannya*, Refika Aditaman, Bandung, 2009.

B. Peraturan Pundang-undangan.

Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 74 tahun 2011 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Hak dan Pemenuhan Kewajiban Perpajakan

Peraturan Daerah Pekanbaru Nomor 04 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Peraturan Kepala BPN Nomor 1/2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Walikota Pekanbaru Nomor 10 Tahun 2011 Tentang Sistem Dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Di Kota Pekanbaru

Lampiran III Peraturan Walikota Pekanbaru Nomor 10 Tahun 2011 Tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan